

# 吴川市个人自建住宅规划管理规定 (2026 修订)

(征求意见稿) (注释稿)

吴川市自然资源局

2026 年 8 月

# 目录

|     |                   |    |
|-----|-------------------|----|
| 第一章 | 总则 .....          | 1  |
| 第二章 | 建设规定 .....        | 4  |
| 第三章 | 建设用地规划许可 .....    | 11 |
| 第四章 | 建设工程规划许可 .....    | 16 |
| 第五章 | 许可的变更、延期与撤回 ..... | 19 |
| 第六章 | 批后管理 .....        | 21 |
| 第七章 | 监督管理与法律责任 .....   | 24 |
| 第八章 | 附则 .....          | 29 |

## 第一章 总则

**第一条** 为加强我市个人自建住宅的规划管理,规范个人自建住宅建设活动,推动其合法有序开展,改善人居环境,消除消防安全隐患,促进城乡健康可持续发展,根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国行政许可法》《广东省城乡规划条例》等法律、法规及规范性文件要求,结合我市实际情况,对《吴川市个人自建自住房屋管理规定》(吴府〔2017〕58号)进行修订。

说明:明确修订目的及制定依据。

**第二条** 个人自建住宅应当遵循“规划引领,节约用地,安全适用,风貌协调,依法审批,全程监管”的原则,原则上不新增国有权属个人自建住宅用地,对新建(改建)个人自建住宅实施严格管控。

说明:明确吴川市个人自建住宅管控原则,删除原规定第六条“禁止新建自住房”的表述,改为“原则上不新增国有权属个人自建住宅用地”。“新增国有权属个人自建住宅用地”包括储备用地、新征用地及非住宅用地(不含住宅混合用地)变更为住宅用地。

**第三条** 本规定所称个人自建住宅,是指在用地面积小于500平方米的住宅用地上建设的、仅首层允许兼容商业用途的建筑物。

说明:衔接我市用地面积大于等于500平方米的住宅用地按公建

管理的规定，同时兼顾个人自建住宅合理经营的需求，对原规定第三条关于个人自建住宅的定义进行优化。

**第四条** 本规定适用于吴川市个人自建住宅的规划管理。非个人自建住宅的建设，应当按照《吴川市城乡规划建设技术规定》的相关规定执行。使用集体建设用地建设个人自建住宅的，按《湛江市农村宅基地和住宅建设管理暂行办法》、《吴川市农村宅基地和住宅建设管理暂行办法》的有关规定执行；上述办法未作规定的，依照本规定执行。

说明：明确本规定适用范围，及其与宅基地管理之间的关系。

**第五条** 个人自建住宅分为新建、重建、改（扩）建、维修加固四类，定义分别如下：

（一）新建：指在权属用地范围内新建房屋。

（二）重建：指符合详细规划和第十八条规定的前提下，按原房屋的面积、层数进行建设。

（三）改（扩）建：指在原房屋基础上、不超出土地权属范围进行加宽、加高等建设。

（四）维修加固：指在不改变房屋原有层数、原有面积的前提下，对房屋进行结构加固作业。

说明：明确自建住宅建设类型，在原规定的基础上根据实际情况修改。

**第六条** 市自然资源局负责全市国有建设用地上个人自建住宅的规划管理工作，各镇人民政府、街道办事处负责集

体建设用地上个人自建住宅的规划管理工作。

以下无特指需求的，市自然资源局、镇政府、街道办统称为规划管理部门。

城市综合执法和管理、住房和城乡建设、农业农村、市场监督管理、消防等相关部门应当按照各自职责，协同实施本规定。

说明：根据《中共吴川市委 吴川市人民政府关于印发各镇(街道)履行职责事项清单的通知》，已从原文件委托镇街核发的事项中，收回部分《建设用地规划许可》及《建设工程规划许可》的核发职责。

**第七条** 详细规划中关于个人自建住宅相关管控要求应符合本规定。个人自建住宅应以所在片区的历史文化保护规划、详细规划（含控制性详细规划、村庄规划“通则式”管理规定）及小区规划方案为依据，遵循先规划、后许可、再建设的原则。现行详细规划与本规定要求不一致的，应按本规定执行；小区规划方案与本规定不一致的，按小区规划方案执行。

已按历史下达规划条件缴交土地出让金的个人自建住宅用地，可继续按历史下达的规划条件进行建设，否则按本条第一款规定建设。建筑方案（符合本规定要求）的容积率大于出让约定容积率的，允许通过法定程序增加容积率。

说明：明确《规定》与详规之间关系，《规定》作为详规编制依据之一，详规可在《规定》要求范围内进一步细化每个区域的管控要

求。已凭历史下达规划条件缴交土地出让金的个人自建住宅用地，若容积率、建设层数突破本《规定》，可按原规定的容积率、建设层数进行建设，除容积率、建设层数外，其余建设要求均按本《规定》执行。

## 第二章 建设规定

**第八条** 个人自建住宅的国有土地使用证记载用途应为城镇住宅用地（住宅用地）。若土地证用途为商住用地，应首先申请规范用途登记；规范登记后，如商业部分的建筑面积超过建筑首层面积，则应申请将土地用途变更为城镇住宅用地后，再行申请建房；若商业部分面积不超过首层面积，则无需变更，直接认定为个人自建住宅用地。

说明：明确个人自建住宅用地性质，规范商住用地用途登记，衔接本规定第三条个人自建住宅定义。

**第九条** 使用国有建设用地的个人自建住宅规划指标包括用地性质、容积率、建筑密度、建筑层数、建筑控制线、立体或阳台、总建筑面积等。

容积率为毛容积率，指用地所在规划市政道路围合地块的容积率。

建筑密度为区域建筑密度，用地的区域建筑密度除已有明确外的统一按 50%核算。

计容总建筑面积=用地面积×毛容积率/区域建筑密度。

说明：2008 年以来，我市对个人自建住宅提出使用“平均建筑密度”（“区域建筑密度”）概念（《关于确定建筑密度指标的复函》及《关于规范我市土地评估工作的通知》），即计容建筑面积=证载面积/建筑密度\*容积率。为避免管理混乱，尊重历史事实，特在本《规定》中明确使用该规则。

**第十条** 个人自建住宅用地为划拨性质，或属于 2008 年 1 月 1 日前出让的，其已核发建设工程规划许可手续且建成或已核发房屋产权证的，其开发强度按证载面积确定，否则按照本规定第十二条确定。属于 2008 年 1 月 1 日及之后出让的，开发强度按照出让合同约定确定，出让合同中所称容积率为毛容积率，建筑密度为区域建筑密度；若出让合同未明确开发强度，则开发强度按净容积率 2.0 确定。

说明：《城乡规划法》于 2008 年 1 月 1 日起施行，第三十九条规定了规划条件须纳入国有土地使用权出让合同。此条文解决国有土地使用权出让合同未明确规划条件的处置方式。

**第十一条** 使用国有建设用地新建的个人自建住宅建筑基底面积不得大于 240 平方米。

说明：参照中山市《自建房技术标准》，禁止个人自建房面积过大。

**第十二条** 位于统一开发小区内的个人自建住宅，建筑层数不得超过 5 层；位于骑楼街沿街的个人自建住宅，建筑

层数不得超过 4 层；除上述两类区域外，其余区域的个人自建住宅建筑层数不得超过 4 层，且第 4 层的建筑面积不得超过二层及以上楼层最大可建建筑面积的二分之一。

建筑屋顶突出的局部设备用房，以及突出屋面的楼梯间，不计入建筑层数。

说明：本条旨在明确个人自建住宅的建筑层数管控要求。自 2019 年起，我市已批准的控制性详细规划出于消防与城市景观需求，均对个人自建住宅的建筑层数作出限定，明确除划定可建设五层的区域外，其余区域个人自建住宅最高不超过三层。控规实施以来，个人自建住宅超高建设的现象得到了有效管控，但也暴露出两方面问题：一是五层建设管控区域的划定不够合理，二是三层的建设要求无法满足群众实际居住需求。本次调整如下：统一开发小区基本满足消防车通行需求，建筑层数不超过五层；骑楼街沿街的个人自建住宅，按照《吴川市梅菪骑楼街区（一期）整治规划》要求，建筑层数控制为不超过四层；其余区域建筑层数控制在不超过四层，其中第四层建筑面积不得超过二层及以上楼层最大可建建筑面积的二分之一。

**第十三条** 建筑首层层高不超过 4 米，其余楼层高不超过 3.6 米，建筑层高超过前款规定的，按每 3 米折算为一层，余数进一的方式折算建筑面积，并计入容积率，但规划许可证仍按一层标注。内外地台高差原则上不超过 0.2 米。

说明：明确建筑层高及内外地台高差，引用原规定第十五条第二项。

**第十四条** 个人自建住宅临街道路宽度 $\leq 5$ 米的，建筑二层及以上不得向外挑出建筑立面；临街道路宽度 $> 5$ 米且 $< 8$ 米的，建筑二层及以上挑出建筑立面宽度不得超过 $0.8$ 米；临街道路宽度 $\geq 8$ 米且 $\leq 12$ 米的，建筑二层及以上挑出建筑立面宽度不得超过 $1$ 米；临街道路宽度 $> 12$ 米且 $< 30$ 米的，建筑二层及以上挑出建筑立面宽度不得超过 $1.2$ 米；临街道路宽度 $\geq 30$ 米的，建筑二层及以上挑出建筑立面宽度不得超过 $1.5$ 米。飘窗、阳台飘板挑出建筑立面的宽度不得超过 $0.3$ 米。仅允许在临街建筑立面上设置装饰线，且装饰线挑出建筑立面的宽度不得超过 $0.24$ 米。

除临街立面外，建筑其余立面不得挑出阳台、飘窗、装饰线等建构筑物；临街立面的挑出部分应当与周边历史形成的临街建筑立面保持协调一致，此类符合历史风貌的挑出不受前款规定限制。建筑地下建构筑物不得超出用地权属红线，房屋建设必须在用地权属红线范围内设置三级化粪池，不得侵占相邻的街道、巷道、公共通道及建筑间距。

以上挑出指二层及以上建筑投影超出基底可建建筑红线。

说明：明确个人自建住宅立体要求。建筑地上、地表、地下部分原则上不得超越用地权属红线，考虑到历史因素，吴川大多个人自建住宅均批准了挑出立体、阳台、飘窗等建构筑物超出用地红线。为规范该行为，本《规定》明确地上、地下建构筑物超出用地权属红线的

情形，同时明确建筑立面挑出规则。经批准的该行为，视作取得相邻土地对应的地役权。

**第十五条** 吴川个人自建住宅建设必须符合安全环保、适用美观要求：

（一）鼓励采用坡屋顶、小批檐，禁止杂乱平顶与违规加建构筑物。

（二）外墙色调：以米黄、米白、浅灰等淡雅色系为主，搭配橘色、棕色窗框/线条，体现滨海与岭南特色，严禁使用高饱和度色彩，禁止随意张贴广告、乱涂乱画。

（三）优先选用仿真石漆、真石漆，确保质感与耐久性。

说明：明确个人自建住宅风貌管控要求，依据《吴川市城市景观风貌规划》。

**第十六条** 个人自建住宅用地可不执行控制性详细规划的建筑退让规定，但解放路、海港大道、迎宾大道、滨江大道、创业大道除外，其中创业大道两侧个人自建住宅的道路退让要求应与历史片区要求保持一致。

说明：根据我市的城乡规划技术管理规定，道路建筑退让一般为5米、7米、10米，考虑到个人自建住宅用地进深一般为10米左右，如果进行道路退让，会造成大量个人自建住宅无法建设；解放路、创业大道、海港大道、滨江大道作为吴川市城区重要城市干道，必须严格执行建筑退让道路要求，为道路预留未来拓展空间及优化城市界面。

**第十七条** 因空间规划实施需要，公共设施占用已出让

的个人自建住宅用地（不含道路建筑退让情形），可按占用用地面积的 2.5 倍奖励建筑面积，奖励建筑面积不纳入容积率计算，且奖励部分可不受本规定第十二条第一款的限制，但建筑层数不得超过 6 层。

已享受该条款奖励建房的土地权利人，在后续公共设施建设中，不得再要求建设单位支付用地占用补偿，土地权利人不发生变化。若公共设施建设确需收回该土地的，回收土地价格应为土地评估价减去奖励建筑面积对应的土地出让金价格。

说明：明确规划占用个人自建住宅用地补偿方式。

**第十八条** 个人自建住宅涉及永久基本农田、生态保护红线、高标准农田、生态公益林、海岸退缩线、河道管理范围、一级饮用水水源保护区、古树名木、铁路线路安全保护区、公路建筑保护区、电力线路保护区、文物保护范围及建设控制地带等的，须符合其相关规定。

说明：明确各类限制性因素。

**第十九条** 个人自建住宅首层用作商业用途的，需严格执行《湛江市“九小”场所消防安全专项整治工作方案》（湛消安〔2025〕1 号）、《住宿与生产储存经营合用场所消防安全技术要求》（GA703—2007）、《三小场所疏散楼梯改造图例》及相关建筑设计防火规范，将消防安全作为规划审批的前置条件。并应符合下列要求：

（一）规划审批相关项目时应将店铺与楼梯的物理分隔、经营场所与居住场所的防火分隔作为重点审查内容；申请《建设工程规划许可证》时，设计方案应明确标注防火分隔位置及材料；严禁在同一栋建筑内设置经营场所与居住场所且未采用有效防火分隔的设计方案。

（二）店铺与楼梯之间应设置实体防火隔墙，确保楼梯间独立、畅通，不得与经营区域直接连通；经营场所与居住场所应采用不开门窗洞口的防火墙和耐火极限不低于 1.50 小时的楼板进行防火分隔，并分别设置独立的疏散设施；确因建筑结构限制无法完全分隔的，应安装乙级及以上防火门并确保常闭；分隔墙体必须采用实体墙（如砖墙、混凝土墙等），严禁使用硅钙板、石膏板等不符合防火要求的材料；楼梯间应设置独立疏散出口，不得穿越经营区域。

（三）规划管理部门审查建设工程设计方案时，应将物理分隔作为重点内容，必要时征求消防救援机构意见；不符合消防安全技术要求的，不予核发《建设工程规划许可证》；对审查合格的项目，在规划许可证中注明“须按审批图纸落实店铺与楼梯物理分隔”等消防安全要求。

（四）在建筑工程放线、验线及规划核实环节，应将防火分隔实施情况作为重点核查内容；未按审批图纸落实物理分隔的，不予通过规划核实，不得使用。

说明：明确首层作商业用途的个人自建住宅消防要求。

### 第三章 建设用地规划管理

**第二十条** 除宗地界址变更（不含宗地四至调整）和首次登记外，个人自建住宅无需申请办理《建设用地规划许可证》。

说明：明确个人自建住宅用地办理《建设用地规划许可证》情形。

**第二十一条** 禁止原开发单位擅自修改小区规划方案，以及转让小区内原规划非个人自建住宅的用地。对于不符合规划的个人自建住宅用地，不予补办出让手续（已办理划拨国土土地使用权或房屋产权证的除外）。原开发单位申请修改小区规划方案的，应向市自然资源局提出申请。市自然资源局受理后，应将修改方案向社会公示 30 日。公示期满无异议的，由市自然资源局批准修改。除已核发国有土地使用权证的情形外，不得新增国有个人自建住宅用地。

说明：明确住宅小区方案修改程序及禁止违反规划转让土地。

**第二十二条** 镇人民政府、街道办事处可组织其管辖范围内，未纳入统一开发小区的个人自建住宅片区开展统一规划，经征求相关权利人和相邻权利人意见后，可对片区住宅布局进行适当优化调整；调整后的布局符合统一开发小区要求的，报请市自然资源局审查同意后，可将该片区纳入全市统一开发小区范畴。

在详细规划已明确的规划道路范围外新增道路管控的，

由镇人民政府、街道办事处组织编制道路方案，征求片区居民意见后，报市自然资源局备案即可实施。

说明：我市部分个人自建住宅片区不属于政府统一开发小区，建筑高度受本规定第十二条限制，群众建房诉求较为强烈。为平衡城市消防、景观要求与群众诉求之间的关系，允许片区在现状符合或经局部调整后符合统一开发小区布局要求的情况下，纳入统一开发小区范畴。本条第二款用于解决控制性详细规划已明确范围外新增道路的法定依据问题。

**第二十三条** 个人自建住宅用地位于道路交叉口的，原则上不设置视距三角形，道路转弯半径可结合实际情况重新核定，不受已批准详细规划的约束。道路转弯半径原则上不小于 12 米，未铺设人行道的，人行道宽度按 2.5 米计算；因设置道路转弯半径导致个人自建住宅用地面积缩减后，不足原用地面积三分之二且小于 80 平方米的，道路转弯半径可适当缩小，但不得小于 6 米。

说明：若道路交叉口按一般规定设置视距三角形，位于交叉口的个人自建住宅用地大多会受影响无法建设，对我市民生造成较大影响。结合我市实际情况，明确涉及个人自建住宅用地的道路交叉口仅按消防要求设置道路转弯半径。

**第二十四条** 用地面积大于 500 平方米的，原则上不予办理分割（符合本条第一款规定的除外）；面积小于或等于 500 平方米的用地，存在下列情形之一的，可进行用地分割：

（一）用地所在片区为统一规划开发的小区，且该用地按原规划属于已分割的用地。

（二）分割后宗地与相邻片区的房屋能够形成规则的住宅小区。

说明：明确个人自建住宅用地分割情形。

**第二十五条** 在不影响控制性详细规划及小区规划（如有）实施且规划总占地面积不超过原有用地面积（以国有土地使用证或不动产权证登记面积为准）的前提下，个人自建住宅用地可申请调整用地界址，核发《建设用地规划许可证》并办理国有土地使用权变更手续。

说明：用于解决房屋实际建设与国有土地使用权宗地界址不一致，无法办理房屋验收及不动产登记手续的问题，同时允许优化调整宗地红线，促进土地高效利用。

**第二十六条** 申请办理《建设用地规划许可证》应提交以下资料：

1. 立项用地规划许可阶段申请表（原件）；
2. 申请人身份证明材料（身份证、军官证、警官证、护照或其他身份证明）（复印件，提供原件校对）；
3. 授权委托书（原件）和受托人身份证明材料（复印件，提供原件校对）；
4. 土地出让合同（复印件）；
5. 土地使用证或不动产权证书（复印件，提供原件校

对，仅限于调整用地界址情形)

6. 标明建设项目拟用地位置的 1:500 地形图(含电子版) (原件) ;

7. 具有相应规划资质单位出具的规划总平面图(含电子版) (原件) 。

经审核，申请资料存在错误但可当场更正的，受理窗口或经办部门应指导申请人当场更正；资料不齐或不符合规定要求的，应当场或 2 个工作日内一次性告知申请人需要补正的内容，逾期不告知的，自收到材料之日起即为受理。

说明：参照《自然资源部主管的行政许可事项实施规范》制定申请资料清单，并依据《行政许可法》第三十二条第一款明确行政许可受理时限。

**第二十七条** 市自然资源局在受理建设用地规划许可申请后，应当将有关申请事项在用地现场及官方网站进行公示，公示期不少于 10 个工作日（不纳入许可审批时间）。公示内容包括：用地单位、项目名称、用地位置、用地面积、土地用途、规划条件、公示日期及地形图。

公示期内收到异议的，市自然资源局可进行调解，调解时间不纳入许可时间。

说明：根据《广东省城乡规划条例》第二十九条明确许可公示日期及公示内容，并依据《行政许可法》第四十五条明确公示时间不纳入审

批时限。

**第二十八条** 市自然资源局应在收到申请材料后2个工作日内，组织人员开展审核与实地核查工作；经办人员进行实地核查时，需佩戴工作证。现场核查内容主要包括：

- （一）地块内及周边是否存在限制建设的因素；
- （二）提交的现状地形图是否与用地实际情况相符。

实地核查可与现场公示张贴同步进行。

说明：明确现场核查的工作要求与核查内容，规定实地核查可与现场公示张贴同步开展，减少对行政许可申请人的不必要干扰。

**第二十九条** 公示期满且未收到异议或异议不成立的，规划许可部门拟定《建设用地规划许可证》，并附上申请人提交的申请材料及公示情况，呈部门领导审批。

规划许可的审批时限不得超过4个工作日，颁发许可证件时限不得超过5个工作日。

在前款规定的审批期限内不能作出决定的，经许可机关负责人批准，可以延长10个工作日，并应当将延长期限的理由告知申请人。

说明：依据《行政许可法》第四十二条、四十四条，明确行政许可审批时间及颁发行政许可证件时限。

**第三十条** 《建设用地规划许可证》应有唯一的编号，编号形式为“地字第440883+000+许可年份+许可发放序号”，“发放序号”应为3位数字。

说明：因个人自建住宅项目无需办理项目备案，无法通过广东省国土空间用途管制综合应用系统自动获取许可编号，结合民政部门区域代码编号明确用地规划许可编号规则。

## 第四章 建设工程规划管理

**第三十一条** 使用国有建设用地进行个人自建房建设的，须申请办理《建设工程规划许可证》。

说明：《城乡规划法》第四十条规定，在城市、镇规划区内进行建筑物、构筑物建设的，应当申请办理《建设工程规划许可证》。鉴于现行国土空间规划已不再沿用“城、镇规划区”的概念与范围，结合工作实际，需明确个人自建住宅用地申请办理《建设工程规划许可证》的具体情形。

**第三十二条** 申请办理《建设工程规划许可证》应提交以下资料：

1. 《建设工程规划许可申请表》（原件）；
2. 申请人身份证明材料（身份证、军官证、警官证、护照或其他身份证明）（复印件，提供原件校对）；
3. 授权委托书（原件）和受托人身份证明材料（复印件，提供原件校对）；
4. 使用土地的证明文件[国有土地使用证或不动产登记证；土地出让合同；世居个人房屋重建，应取得村（居）委

会的证明文件，且在宗地图中盖章确认]（复印件，提供原件校对）；

5. 建筑单体选型方案（含总平面图、平面图、立面建筑颜色）一式 3 份（含电子版，须由具有相应资质的单位进行设计，并加盖有效的出图专用章）（原件）；

6. 委托具备相应资质单位放线的证明（原件）；

7. 建设工程验线告知承诺书（原件）；

8. 属原有建筑物改（扩）建工程还应提供原房屋产权证或《建设工程规划许可证》。

经审核，申请资料存在错误但可当场更正的，受理窗口或经办部门应指导申请人当场更正；资料不齐或不符合规定要求的，应当场或 2 个工作日内一次性书面告知申请人需要补正的内容，逾期不告知的，自收到材料之日起即为受理。

说明：参照《自然资源部主管的行政许可事项实施规范》制定申请资料清单，并依据《行政许可法》第三十二条第一款明确行政许可受理时限。

**第三十三条** 市自然资源局在受理建设工程规划许可申请后，应当将有关申请事项在用地现场及官方网站进行公示，公示期不少于 10 个工作日（不纳入许可审批时间）。公示内容包括：建设单位、项目名称、建设位置、建筑层数、建筑高度、总建筑面积、公示日期、总平面图、建筑颜色。

公示期内收到异议的，市自然资源局可进行调解，调解

时间不纳入许可时间。

说明：根据《广东省城乡规划条例》第二十九条明确许可公示日期及公示内容，并依据《行政许可法》第四十五条明确公示时间不纳入审批时限。

**第三十四条** 市自然资源局应在收到申请材料后2个工作日内，组织人员开展实地核查工作；经办人员进行实地核查时，需佩戴工作证。现场核查内容主要包括：

（一）周边房屋建设情况；

（二）是否存在未批先建。

实地核查可与现场公示同步进行。

说明：明确现场核查的工作要求与核查内容，规定实地核查可与现场公示张贴同步开展，减少对行政许可申请人的不必要干扰。

**第三十五条** 公示期满且未收到异议或异议不成立的，许可部门应填写《建设工程规划许可审批表》（详见附件3），并附上申请人提交的申请材料及公示情况，呈领导审批。审批后核发《建设工程规划许可证》。

规划许可的审批时限不得超过4个工作日，颁发许可时限不得超过5个工作日。

在前款规定的审批期限内不能作出决定的，经许可机关负责人批准，可以延长10个工作日，并应当将延长期限的理由告知申请人。

说明：明确行政许可审批时间及颁发行政许可证件时限。

**第三十六条** 《建设工程规划许可证》应有唯一的编号，通过广东省国土空间用途管制综合应用系统自动获取。

说明：根据《自然资源部关于深化规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资发〔2023〕69号）中关于“严格执行自然资源部监制（制定）的规划用地审批许可文书规范样式，有序推进规划许可电子证照应用”要求，落实省自然资源厅工作要求。

## **第五章 许可的变更、延期与撤回**

**第三十七条** 个人自建住宅不得擅自变更许可证规定内容；确需变更的，须经原许可部门同意并按照规划许可的规定的程序申请，办理变更手续。

只涉及姓名、地名变更的，被许可人凭有关部门的证明文件直接向作出规划许可决定的规划管理部门申请变更。自然资源局回收原核发的相关许可件后，向被许可人重新核发相关许可证（无需进行批前公示），重新核发的许可证证号与原许可证号一致。

说明：依据《中华人民共和国行政许可法》第四十九条，参照《广州市乡村建设规划许可证实施办法》第二十条，本条明确了规划许可变更的具体程序与操作方式。

**第三十八条** 被许可人应当自取得《建设用地规划许可证》之日起1年内，依法向市自然资源局申请办理用地批准

或不动产权登记手续。逾期未申请用地且未办理延期手续或者延期未获批准的，《建设用地规划许可证》及其附图、附件自行失效。

被许可人应当自取得《建设工程规划许可证》1年内开工，自取得《乡村建设规划许可证》2年内开工。逾期未开工且未办理延期手续或者延期未获批准的，《建设工程规划许可证》、《乡村建设规划许可证》及其附图、附件自行失效。

说明：依据《广东省城乡规划条例》第三十七条第三款、第四十一条第五款明确《建设用地规划许可证》及《建设工程规划许可证》的有效期，并参照《自然资源部关于健全建设用地“增存挂钩”机制的通知》第二条“农用地专用或土地征收经依法批准后，两年内未用地或未实施征地补偿安置方案的，有关批准文件自动失效”，明确《乡村建设规划许可证》有效期。

**第三十九条** 被许可人需要延长规划许可证期限的，应当在期限届满30日前向原许可规划管理部门提出申请办理延期手续，经批准延期的，《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《乡村建设规划许可证》延期不得超过六个月。

说明：参照《广东省城乡规划条例》第四十一条第五款及《广州市乡村建设规划许可证实行办法》第二十一条有关规定，明确《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《乡村建设规划许可证》

的延期期限。

**第四十条** 由于规划许可所依据的法律、法规、规章修改或者废止，或者规划许可所依据的客观情况发生重大变化，为了公共利益的需要，可依法变更或者撤回已经生效的规划许可证。

说明：参照《广州市乡村建设规划许可证实施办法》第二十二条明确行政许可变更或者撤销的情形。

## 第六章 批后管理

**第四十一条** 建设工程开工前，被许可人应当在施工现场醒目位置设立规划许可公告牌，接受社会监督。

公告牌可用 A3 规格《建设工程规划许可证》、《乡村建设规划许可证》复印件替代，采用背挂式或结合临时施工围墙张贴。建设单位应保持公告牌在建设工程规划条件核实前的整洁、清晰和完整，如有损坏，建设单位须及时修复或者重新制作，所需经费及安全由建设单位负责。

说明：依据《广东省城乡规划条例》第四十一条第四款，明确许可公共牌设置的规范。

**第四十二条** 建筑工程规划批后实施统一管理。建筑工程开工前，建设单位应首先委托具有相应资质的勘测单位进行放线，放线完成后向规划管理部门提交放线成果资料并申

请验线，经核验合格后方可开工建设。建设工程验线与建设工程规划许可证实行并联办理，同步申请、同步审批。验线可与实地核查工作一并进行，以减少进入工程现场的频次。

规划管理部门应当自受理申请验线之日起七个工作日内进行验线。

说明：依据《广东省城乡规划条例》第四十五条，参照《湛江市自然资源局关于优化建设工程验线事项办理程序的通知》[湛自然资（建管）〔2024〕553号]及《龙川县城中心城区个人建房规划建设管理暂行规定（修订版）》第十四条，明确建设工程放验线流程。

**第四十三条** 规划管理部门应组织人员开展定期或不定期巡查，督促指导被许可人按照《建设工程规划许可证》、《乡村建设规划许可证》批准的内容和要求进行建设。巡查应当2人或2人以上共同实施。

巡查人员应当做好巡查记录，将监督检查情况和处理结果予以记录，由巡查人员签字后归档备查。

在巡查过程中发现被许可人未按照《建设工程规划许可证》、《乡村建设规划许可证》许可内容建设的，巡查人员应当及时制止，并及时移交执法部门查处。

说明：《自然资源部关于加强和规范规划实施监督管理工作的通知》

（自然资发〔2023〕237号）第四条第二项规定“自然资源主管部门在发现或收到违法线索后及时移交其他部门查处，不得只审批不监管、只管合法不管非法、只备案不检查”，为做好批后监管工作，参照《广

州市乡村建设规划许可证实施办法》第二十五条制定。

**第四十四条** 规划许可批准后 15 日内,许可部门应当在政府网站进行公告,并以方便公众查阅的方式长期公开,涉及国家秘密、商业秘密或个人隐私的除外。

说明:依据《广东省城乡规划条例》第三十一条制定。

**第四十五条** 核发《建设工程规划许可证》的个人自建住宅竣工后,应向规划许可部门申领建设工程竣工规划核实意见。申请规划核实时应提交以下材料:

1. 《建设工程规划验收申请表》(详见附件 4);
2. 申请人(委托代理人)合法身份证明材料(复印件)和委托授权书;
3. 建设项目的土地使用证或不动产权证书及附图、附件(复印件);
4. 《建设工程规划许可证》及附件(复印件);
5. 《建筑工程施工许可证》(复印件)(非必要);
6. 1:500 建设工程竣工规划验收核实报告。报告要求数据准确,反映建筑各向立面、屋顶、场地环境及与周边建筑关系的现状实景照片。(具有相应资质的单位编制)。

说明:依据《广东省城乡规划条例》第四十六条第一款,沿用原《吴川市个人自建自住房屋管理规定》第十八条规定。

**第四十六条** 项目在申请规划核实前,必须完成以下现场工作:

1. 彻底拆除施工排栅（脚手架）：所有外墙施工用脚手架、安全网等临时设施必须完全拆除并清运离场。

2. 全面清理施工现场：建筑垃圾、剩余建材、施工设备及杂物必须彻底清除，确保房前屋后及周边场地整洁有序，不得影响公共环境、道路交通及邻里正常生活。

3. 完成外立面及门窗安装：建筑外立面装饰应施工完毕，所有外墙门窗必须按设计安装到位。

凡现场仍搭设排栅、堆放大量建材垃圾、门窗未安装、外立面未完工的，原则上不予通过规划核实。

**第四十七条** 规划许可部门应当自受理申请之日起 10 个工作日内，填写《建设工程竣工规划核实审批表》（详见附件 5），并附上申请人提交的申请材料，呈领导审批，审批后核发建设工程竣工规划核实意见。规划核实编号通过广东省国土空间用途管制综合应用系统自动获取。

说明：依据《广东省城乡规划条例》第四十六条第二款，压缩审批工作时间。

## **第七章 监督管理与法律责任**

**第四十八条** 市自然资源局须加强对镇政府、街道办的规划管理工作指导、监督和检查，并提供技术、政策等支撑保障。并以不定期抽查的方式对各镇政府、街道办规划管理

实施情况进行监督和检查。

**第四十九条** 镇政府、街道办应当于每年1月31日前，将上年度辖区个人自建住宅规划审批台账（乡村建设规划许可）报市自然资源局备案，台账内容包括申请人姓名、土地证号、用地面积、层数、建筑面积、立面颜色、许可编号、发证日期等。

说明：依据《广东省城乡规划条例》第七十条“城市、县人民政府城乡规划主管部门应当每年向上一级人民政府城乡规划主管部门报告城乡规划行政许可和变更情况”，加强对镇政府、街道办行政许可行为监督管理，同时要求镇政府、街道办做好规划审批台账。

**第五十条** 依法应当准予行政许可或者批准，镇政府、街道办不予行政许可或者批准的，市自然资源局有权责令其作出准予行政许可决定或者批准决定，

镇政府、街道办违反相关规定作出规划许可的，市自然资源局应责令其撤销或者直接撤销该行政许可。因撤销行政许可给当事人合法权益造成损失的，镇政府、街道办应当依法给予赔偿。

说明：依据《城乡规划法》第五十七条、《广东省城乡规划条例》第七十四条，明确市自然资源局对镇政府、街道办规划许可行为的监督责任。

**第五十一条** 规划管理部门应当在办事窗口、网站公布规划许可等相关事项办理的条件、程序以及期限等有关内容，

并接受社会监督。

说明：依据《广东省城乡规划条例》第七十三条

**第五十二条** 个人自建住宅竣工验收前，若未按照已核发的建设工程规划许可证或乡村建设规划许可证的规定进行建设，可由规划管理部门将线索抄告城乡规划执法部门，由城乡规划执法部门依法认定处置，也可由城乡规划执法部门直接依法认定处置；未取得建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证擅自建设的，由城乡规划执法部门依法对违法建设行为进行认定和处置。

说明：依据《城乡规划法》第六十四条及《自然资源部关于加强和规范规划实施监督管理工作的通知》（自然资发〔2023〕237号）的有关要求，厘清规划管理部门及执法部门对于违法建设的监管责任。

**第五十三条** 市场监督管理部门应当严格限制将个人自建住宅用于经营餐饮、住宿、娱乐等业态复杂且人员密集的场所。

未取得合法手续的建（构）筑物一律不得用于出租、营业、转让；市场监管、公安、卫健、文广旅体、生态环境等部门不予核发相关证照，已经核发的，应及时纠正。

供电、供水部门自收到执法部门要求停电、停水通知后，2个工作日内对违法建设实行停电、停水。

说明：《国务院关于印发注册资本登记制度改革方案的通知》（国发〔2014〕7号）第三条第七项“对于应当具备特定条件的住所（经营

场所），或者利用非法建筑、擅自改变房屋用途等从事经营活动的，由规划、建设、国土、房屋管理、公安、环保、安全监管等部门依法管理”；《商品房屋租赁管理办法》第六条第一项“有下列情形之一的房屋不得出租：（一）属于违法建筑的……”；《医疗机构管理条例》第十五条第三项“申请医疗机构执业登记，应当具备下列条件：（三）有适合的名称、组织机构和场所……”；《关于明确自建房用于生产经营活动场所审批监管有关事项的通知》第三条第一款“各行业监管部门在办理自建房用于生产经营活动场所审批监管及办理经营许可时，应要求房屋产权人或使用人依法提供房屋安全鉴定合格证明”。

**第五十四条** 镇人民政府、街道办事处有下列行为之一的，由市自然资源局或者监察机关依据职权责令改正，通报批评；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分：

（一）超越职权或者对不符合法定条件的申请人核发乡村建设规划许可证的；

（二）对符合法定条件的申请人未在法定期限内核发乡村建设规划许可证的；

（三）同意修改建筑方案前未采取公示等形式听取公众意见的；

（四）未按照规定进行验线和规划条件核实的；

（五）按照第五十六条规定，发现违反规划许可的规定

进行建设的行为，而不抄告城乡规划执法部门的；

（六）未按照规定向市自然资源局备案个人自建住宅规划审批台账的。

说明：《城乡规划法》第六十条第二、三、五、六项，《广东省城乡规划条例》第七十六条第四项、第七十七条第二项。

**第五十五条** 未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，由有管辖权的城乡规划执法部门责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。

违反本规定第十二条、第十四条、第十六条、第十八条、第十九条规定的，其中违反第十六条规定、建筑立面挑出宽度超出要求 20 厘米的，应当认定为前款规定的“无法采取改正措施消除影响”的情形。

违法建设行为情形由城乡规划执法部门认定，城乡规划管理部门协助确定违法建设行为所在地块的规划情况。

说明：《城乡规划法》第六十四条，《广东省城乡规划条例》第八十条。厘清规划管理部门及执法部门对于违法建设的认定职责。

**第五十六条** 建设单位未按照规定设置建设工程规划许可公告牌的，由有管辖权的城乡规划执法部门责令限期改正；

逾期不改正的，处五千元罚款。

说明：依据《广东省城乡规划条例》第八十一条，明确未按照规定设置建设工程规划许可公告牌的，由执法部门予以处置。

**第五十七条** 建设工程未经验线，或者验线不合格擅自开工的，由有管辖权的城乡规划执法部门责令停止建设，限期改正。逾期不改正的，由有管辖权的城乡规划执法部门对建设单位处一万元罚款，对个人处二千元罚款。

说明：依据《广东省城乡规划条例》第八十三条，明确未验线或者验线不合格擅自开工的，由执法部门予以处置。

## 第八章 附则

**第五十八条** 禁止在振文水口渡村甘棠路以东、振业路以北的“三角地”地块，海滨街道创业大道以南、海港大道以西的原“吴川市海港大道一区”地块。

说明：依据《节约集约利用土地规定》第十条，“城乡土地利用应当体现布局优化的原则。引导工业向开发区集中、人口向城镇集中、住宅向社区集中……”，个人自建住宅不符合“住宅向社区集中”的要求，结合吴川市历史个人自建住宅管控片区，明确相关禁建区域。

**第五十九条** 本办法由市自然资源局负责解释。

**第六十条** 本规定自印发之日起施行，有效期5年。有效期满前，如相关法律、法规、政策依据发生变化，将根据实

施情况适时发布补充规定或修订。

- 附件：
1. 立项用地规划许可阶段申请表
  2. 建设工程规划许可申请表
  3. 建设工程规划许可审批表
  4. 建设工程规划验收申请表
  5. 建设工程规划核实审批表
  6. 行政许可不予受理通知书（样式）
  7. 行政许可申请材料补正通知书（样式）
  8. 行政许可受理通知书（样式）
  9. 行政许可审查延期审批表
  10. 吴川市建设工程定线测量成果报告
  11. 吴川市个人自建住宅建设工程规划许可注意事项告知书

附件 1

立项用地规划许可阶段申请表

|                   |                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                      |  |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--|
| 申请单位              | 名称                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                      |  |
|                   | 地址                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                      |  |
|                   | 联系人                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 联系电话                 |  |
|                   | E-mail 地址                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 手机号码                 |  |
| 建设项目概况            | 项目名称                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                      |  |
|                   | 项目建设地址                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                      |  |
|                   | 项目批准机关                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 项目批准类型<br>(审批、核准、备案) |  |
|                   | 建设规模                                                                                                                                                                      | _____公顷/_____公里(线性工程)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                      |  |
|                   | 项目建设依据                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                      |  |
|                   | 业务办理情形                                                                                                                                                                    | <div><input type="checkbox"/>办理《建设用地规划许可证》<input type="checkbox"/>办理《建设用地预审与选址意见书》<br/><input type="checkbox"/>新办《建设用地规划许可证》<input type="checkbox"/>新办《建设用地预审与选址意见书》<br/><input type="checkbox"/>《建设用地规划许可证》变更<input type="checkbox"/>《建设用地预审与选址意见书》变更<br/><input type="checkbox"/>《建设用地规划许可证》延期<input type="checkbox"/>《建设用地预审与选址意见书》注销<br/><input type="checkbox"/>《建设用地规划许可证》注销<br/><input type="checkbox"/>办理《建设用地规划许可证》和《国有建设用地划拨决定书》</div> |                      |  |
| 申请内容简述            |                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                      |  |
| 备注                | 根据有关法律规定, 申请人应如实提交有关材料和反映真实情况, 并对申请材料实质内容的真实性负责。以虚报、瞒报、造假等不正当手段取得行政许可的, 将依法予以撤销。                                                                                          | 我单位(个人) 已阅知有关备注说明, 并承诺对申报资料的真实性及数据的准确性(含电子文件与图纸的一致性) 负责, 自愿承担虚报、瞒报、造假等不正当手段而产生的一切法律责任。<br><br>(申请单位盖章/申请个人签名)<br><br><div>年 月 日</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                      |  |
| 填写说明              | 1、请用黑色墨水笔填写, 字迹应工整清晰, 方便阅读, 不允许涂改;<br>2、申请单位的名称请按工商营业执照或其他批准文件上登记的全称填写;<br>3、有关的联系电话和通讯地址务请真实准确, 以免无法及时联系, 造成不必要的延误;<br>4、个人自建项目无须填写“项目批准机关”、“项目批准类型”、“建设规模”及“项目建设依据”等内容。 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                      |  |
| 吴川市自然资源局二〇二五年五月印制 |                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                      |  |

附件 2

吴川市建设工程（建筑类）规划许可申请表

|                 |  |                                                                                                                         |    |                 |  |       |    |  |  |
|-----------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-----------------|--|-------|----|--|--|
| 建设项目名称          |  |                                                                                                                         |    |                 |  |       |    |  |  |
| 建设位置            |  |                                                                                                                         |    |                 |  |       |    |  |  |
| 建设单位名称          |  |                                                                                                                         |    |                 |  |       |    |  |  |
| 受委托人(联系人)       |  |                                                                                                                         |    | 联系电话            |  |       |    |  |  |
| 业务内容            |  | <input type="checkbox"/> 新建 <input type="checkbox"/> 重建 <input type="checkbox"/> 改（扩）建 <input type="checkbox"/> 维修加固    |    |                 |  |       |    |  |  |
| 原有房屋土地情况说明      |  | 国有或集体土地使用证、房屋所有权证证号：                                                                                                    |    |                 |  |       |    |  |  |
|                 |  | 层数                                                                                                                      |    |                 |  | 结构    |    |  |  |
|                 |  | 底层面积                                                                                                                    |    |                 |  | 建筑总面积 |    |  |  |
| 本次建房需求          |  | 结构                                                                                                                      |    |                 |  | 首层高度  |    |  |  |
|                 |  | 基底面积                                                                                                                    |    |                 |  | 建筑高度  |    |  |  |
|                 |  | 层数                                                                                                                      | 地下 |                 |  | 建筑面积  | 地下 |  |  |
|                 |  |                                                                                                                         | 地上 |                 |  |       | 地上 |  |  |
| 规划选型方案编制单位意见：   |  |                                                                                                                         |    | 居(村)委会或征地单位意见：  |  |       |    |  |  |
| 签名（盖章）：         |  |                                                                                                                         |    | 签名（盖章）：         |  |       |    |  |  |
| 年      月      日 |  |                                                                                                                         |    | 年      月      日 |  |       |    |  |  |
| 备注              |  | 我单位（本人）已阅知有关备注说明，并承诺对申报资料的真实性及数据的准确性（含电子文件与图纸的一致性）负责，若有任何虚报、瞒报、造假等不正当手段，审批机关可终止审理，我单位（本人）自愿承担因虚报、瞒报、造假等不正当手段而产生的一切法律责任。 |    |                 |  |       |    |  |  |
|                 |  | 建设单位盖章/个人签名：                                                                                                            |    |                 |  |       |    |  |  |
|                 |  | 年      月      日                                                                                                         |    |                 |  |       |    |  |  |

注：本表面积单位为 m<sup>2</sup>，长度单位为 m。

附件 3

吴川市建设工程（建筑类）规划许可审批表

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| 建设单位<br>(个人)    |              |
| 建设项目名称          |              |
| 建设项目位置          |              |
| 建设项目规模          |              |
| 附件 /<br>附图      |              |
| 初审意见            | 签名:<br>年 月 日 |
| 股长意见            | 签名:<br>年 月 日 |
| 分管领导意见          | 签名:<br>年 月 日 |
| 局长或授权分管<br>领导签发 | 签名:<br>年 月 日 |

附件 4

吴川市建设工程（建筑类）竣工规划核实申请表

|                  |              |                                                                                                                                |    |             |              |           |    |
|------------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-------------|--------------|-----------|----|
| 建设项目名称           |              |                                                                                                                                |    |             |              |           |    |
| 建设项目位置           |              |                                                                                                                                |    |             |              |           |    |
| 建设单位名称           |              |                                                                                                                                |    |             |              |           |    |
| 受委托人(联系人)        |              |                                                                                                                                |    | 联系电话        |              |           |    |
| 竣<br>工<br>项<br>目 | 项目名称<br>(性质) | 栋<br>数                                                                                                                         | 层数 |             | 基底面积<br>(M²) | 建筑面积 (M²) |    |
|                  |              |                                                                                                                                | 地上 | 地下          |              | 地上        | 地下 |
|                  |              |                                                                                                                                |    |             |              |           |    |
|                  |              |                                                                                                                                |    |             |              |           |    |
|                  |              |                                                                                                                                |    |             |              |           |    |
|                  |              |                                                                                                                                |    |             |              |           |    |
|                  |              |                                                                                                                                |    |             |              |           |    |
|                  |              |                                                                                                                                |    |             |              |           |    |
|                  | 备<br>注       | <p>我单位（本人）已阅知有关备注说明，并承诺对申报资料的真实性及数据的准确性（含电子文件与图纸的一致性）负责，若有任何虚报、瞒报、造假等不正当手段，审批机关可终止审理，我单位（本人）自愿承担因虚报、瞒报、造假等不正当手段而产生的一切法律责任。</p> |    |             |              |           |    |
| (申请单位盖章/申请个人签名)  |              | (工程施工单位盖章)                                                                                                                     |    | (工程设计单位盖章)  |              |           |    |
| 年    月    日      |              | 年    月    日                                                                                                                    |    | 年    月    日 |              |           |    |

附件 5

吴川市建设工程（建筑类）竣工规划核实审批表

|                 |  |  |
|-----------------|--|--|
| 建设单位（个人）        |  |  |
| 建设项目名称          |  |  |
| 建设项目位置          |  |  |
| 建设项目情况          |  |  |
| 附件 /附图          |  |  |
| 初审意见            |  |  |
| 股长意见            |  |  |
| 分管领导意见          |  |  |
| 局长或授权分管<br>领导签发 |  |  |

附件 6

## 行政许可不予受理通知书

申请人：

统一社会信用代码/身份证件号码：

申请事项：

申请时间：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

经审查，你（单位）提交的申请存在以下情形：

- ☐ 申请事项不属于本机关职权范围；
- ☐ 申请材料不齐全或不符合法定形式，且未在补正通知要求期限内补正；
- ☐ 申请人隐瞒有关情况或提供虚假材料；
- ☐ 其他：\_\_\_\_\_（请注明具体理由）。

根据《中华人民共和国行政许可法》第三十二条的规定，本机关决定不予受理。

如对本决定不服，可以自收到本通知之日起六十日内向吴川市人民政府或湛江市自然资源局申请行政复议，或在六个月内向湛江经济技术开发区人民法院提起行政诉讼。

联系人：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

（行政机关印章）

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## 行政许可申请材料补正通知书

申请人：

统一社会信用代码/身份证件号码：

申请事项：

申请时间：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

经审查，您（单位）于\_\_\_\_\_年\_\_月\_\_日提交的上述行政许可申请材料不齐全或不符合法定形式。根据《中华人民共和国行政许可法》第三十二条第一款第（四）项的规定，请您（单位）补正以下材料：

一、需补充的材料

1. \_\_\_\_\_；

2. \_\_\_\_\_；

.....

二、需修改或替换的材料

1.（材料名称及文号），存在的问题：\_\_\_\_\_，

修改要求：\_\_\_\_\_；

.....

请将上述补正材料于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前一次性提交至本机关。补正期限不计入行政许可办理期限。逾期未补正或补正后仍不符合要求的，本机关将依法作出不予受理的决定。

提交地址：\_\_\_\_\_

联系人：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

（行政机关印章）

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

附件 8

## 行政许可受理通知书

申请人：

统一社会信用代码/身份证件号码：

申请事项：

申请时间：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

经审查，你（单位）提交的申请材料齐全，符合法定形式，  
现决定予以受理。

受理日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

办理期限：本机关将于受理之日起\_\_\_\_个工作日内作出决定  
（法律、法规另有规定的除外）。

联系人：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

（行政机关印章）

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

行政许可审查延期审批表

|           |                                               |
|-----------|-----------------------------------------------|
| 基础信息      | 申请股室：_____<br>经 办 人：_____<br>申请日期：____年__月__日 |
| 许可申请人     | _____                                         |
| 申请许可事项    | _____                                         |
| 受理日期      | ____年__月__日                                   |
| 原定办结期限    | ____年__月__日                                   |
| 申请延期原因    |                                               |
| 申请延期期限    | 共  个 工作日<br>（法定一般不超过 10 个工作日）                 |
| 延期后办结期限   | ____年__月__日                                   |
| 股室负责人审核意见 | 意见：<br>签名：<br>日期：____年__月__日                  |
| 负责人批准意见   | 意见：<br>签名：<br>日期：____年__月__日                  |

附件 10

建设工程规划许可证：（建字第\_\_\_\_\_号）

建设单位：\_\_\_\_\_

# 吴川市建设工程 定线测量成果报告

吴川市自然资源局

2026 年 月 日

## 说 明

1. 为了加强湛江市建筑类建设工程的规划管理，根据《中华人民共和国城乡规划法》《广东省城乡规划条例》《湛江市自然资源局关于优化建设工程验线事项办理程序的通知》（湛自然资（建管）〔2024〕553 号）及城市建设管理的有关规定，建设单位取得建设工程规划许可后，建立本测量记录册。

2. 本测量成果符合《建设工程规划许可证》批准的设计方案，一式三份，分别由测量单位、建设单位、自然资源行政主管部门保存。

### 3. 有关事项：

（1）建设单位应提供资料：拟报建的建筑类建设工程报建设计图及电子文件。

（2）放线测量平面位置关系图及成果表，不得涂改，否则无效。

（3）建设工程放线后，应当由验线人员与建设单位、设计单位有关负责人对现场进行验线，无误后签名盖章确认。

（4）建筑类建设工程放线测量执行《城市测量规范》及相关行业的测量规范，采用 2000 国家大地坐标系、1985 国家高程基准。

（5）放线测量程序和有关要求，另见有关规定。

## 建筑类建设工程规划放线测量情况说明

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                          |    |             |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-------------|
| 建设单位                                 |                                                                                                                                                                                                                                                          |    |             |
| 设计单位                                 |                                                                                                                                                                                                                                                          |    |             |
| 项目名称                                 |                                                                                                                                                                                                                                                          |    |             |
| 建设位置                                 |                                                                                                                                                                                                                                                          |    |             |
| 建设规模                                 |                                                                                                                                                                                                                                                          |    |             |
| 放<br>线<br>测<br>量<br>成<br>果<br>说<br>明 | <p>1. 放线依据：<br/>根据城市规划管理部分核发的《建设工程规划许可证》或已批准的修建性详细规划或建筑单位设计条件</p> <p>2. 测量作业基准：<br/>（1）平面坐标系统：2000 国家大地坐标系<br/>（2）高程系统：1985 国家高程基准</p> <p>3. 测量依据的法规、标注及要求：<br/>城市测量规范（CJJ/T 8-2011）</p> <p>4. 测量成果：<br/>（1）测量建筑退让道路红线、用地红线、建筑间距对比表<br/>（2）建设工程放线测量图</p> |    |             |
| 测量                                   |                                                                                                                                                                                                                                                          | 绘图 |             |
| 审查                                   |                                                                                                                                                                                                                                                          | 审定 |             |
| 测量单位                                 |                                                                                                                                                                                                                                                          | 日期 | 年    月    日 |

# 建筑类建设工程定线测量报告

## 一、放线测量

- 1. 定线图（放线图和验线图）（附后）
- 2. 测量退让道路红线、用地红线、建筑间距对比表（附后）

## 二、验线

- 1. 验线确认：我单位确认放线测量平面位置关系图与现场相符

|             |
|-------------|
| 建设单位盖章：     |
| 负责人签字：      |
| 年    月    日 |

## 2. 验线结果

|                                  |                  |
|----------------------------------|------------------|
| 测绘<br>单位<br>验线<br>意见             | 单位盖章：年    月    日 |
| 自然<br>资源<br>行政<br>主管<br>部门<br>意见 | 单位盖章：年    月    日 |

建设工程规划管理验(放)线测量记录

一、验(放)线测量平面关系图

地址：

二、测量间距对比表

|     | 放 线 | 验 线 |
|-----|-----|-----|
| 屋 前 |     |     |
| 屋 后 |     |     |
| 屋 左 |     |     |
| 屋 右 |     |     |

## 吴川市个人自建住宅建设工程规划许可 注意事项告知书

尊敬的申请人：

为确保建设过程合法顺利，避免因违规造成损失，建议通读《吴川市个人自建住宅规划管理规定》全文，全面了解各项要求。建设过程中如有不确定的事项，建议提前向市自然资源局咨询确认（建设工程管理股 0759-5551989），避免因理解偏差造成损失。现将建设过程中部分注意事项告知如下：

### 一、开工前必须完成的事项

（一）设立公告牌：开工前，须在施工现场醒目位置设立规划许可公告牌（可用塑封《建设工程规划许可证》复印件替代），接受社会监督，竣工核实前应保持整洁完整。

（二）委托放线：须委托有资质的勘测单位进行放线。

（三）申请验线：放线完成后，向规划管理部门申请验线，经核验合格后方可开工。验线与《建设工程规划许可证》实行并联办理，同步申请、同步审批。

### 二、竣工后须办理规划核实

房屋竣工后，须向规划许可部门申请建设工程竣工规划核实，取得核实意见后方可办理不动产权登记。

申请规划核实前，必须完成以下现场工作：

（一）彻底拆除施工排栅（脚手架）：所有外墙施工用脚手架、安全网等临时设施必须完全拆除并清运离场；

（二）全面清理施工现场：建筑垃圾、剩余建材、施工设备及杂物必须彻底清除，确保房前屋后及周边场地整洁有序，不得影响公共环境、道路交通及邻里正常生活；

（三）完成外立面及门窗安装：建筑外立面装饰应施工完毕，所有外墙门窗必须按设计安装到位。

凡现场仍搭设排栅、堆放大量建材垃圾、门窗未安装、外立面未完工的，原则上不予通过规划核实。

### **三、重要事项**

（一）不得未批先建；

（二）应当按照建设工程规划许可的内容（层数、面积、退让距离、挑出位置、颜色等）进行建设。确需变更的，须经原规划管理部门同意并办理手续。不按规划许可内容建设将面临罚款、拆除等严厉处罚；

（三）“三合一”场所（住宿与生产储存经营等一种或几种用途混合设置在同一连通空间内的合用场所），设计方案中必须明确标注实体防火隔墙位置及材料，经营与居住部分须分别设置独立疏散设施。不符合要求的，不予通过规划核实，不得投入使用。

收到本告知书后，请确认已阅读并理解全部内容。

确认人（签字）：

日期：